

BAB IV

ANALISIS KASUS

A. Analisis Terhadap Pertimbangan Hukum Hakim Mengenai Perubahan Status Tanah Dhubungkan Dengan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 196/PDT.G/2015/PN BLB Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 *jo.* Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan perubahan hak atas tanah adalah Penetapan Pemerintah mengenai bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 16 tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai secara tegas menggambarkan bahwa hak milik kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau yang dimenangkan oleh badan hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah

menjadi hak guna bangunan atau hak pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (duapuluh lima) tahun. Hak guna bangunan atas tanah Negara atau atas tanah hak pengelolaan kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia atau badan hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi hak pakai yang jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun.

Perubahan hak yang masuk kategori penurunan hak atas tanah menjadi hak atas tanah jenis lainnya terdiri dari proses pelepasan hak atas tanah semula diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru. Subyek hak dan obyek tanah dari perubahan hak ini tidak berubah atau tetap sama, yang berubah hanya status haknya.

Perubahan hak dapat juga terjadi karena subyek haknya berubah misalnya suatu badan hukum menang dalam suatu pelelangan umum dengan obyek tanah berstatus hak milik, menurut peraturan perundang-undangan pada umumnya badan hukum tidak diperkenankan menjadi pemegang hak milik atas tanah, oleh karena itu apabila ada badan hukum yang memperoleh hak milik maka hak itu dengan sendirinya menjadi gugur dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Dalam hal ini Badan Hukum yang bersangkutan kemudian dapat memohon hak baru yang sesuai dengan penggunaan dan peruntukan haknya, dalam hal ini badan hukum yang bersangkutan tidak perlu lagi secara formal mengajukan permohonan hak guna bangunan, atau hak pakai melainkan cukup mengajukan pendaftaran saja.

Perubahan status tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak yaitu dengan melalui jual beli yang semula diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah, apabila dilihat dari aspek hukum agraria, maka jual beli tanah harus tunai dan kontan. Hal tersebut merupakan prinsip atau asas hukum agraria nasional yang berdasarkan hukum adat. Perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/peralihan hak, merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama.

Sejak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 *juncto* Pasal 1458 KUHPerdara, karena pasal-pasal yang ada dalam Buku II KUHPerdara yang mengatur tentang tanah telah dicabut oleh UUPA. UUPA, di dalam ketentuan pasalnya tidak mengatur secara jelas tentang pengertian jual beli tersebut. Berdasarkan Pasal 5 UUPA bahwa hukum agraria nasional berdasarkan hukum adat, maka dapat diartikan bahwa seluruh konsep, asas dan tujuan dalam hukum agraria adalah diambil dari hukum adat. Sehingga pengertian jual beli tersebut yang tidak diatur secara tegas

dalam UUPA, dapat diambil dari dalam pengertian hukum adat bahwa jual beli adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyatakan harga kepada penjual yang memiliki sifat kontan dan terang.

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam hukum tanah nasional memakai dasar hukum adat, yang sifatnya adalah tunai. Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum tersebut sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Baru setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Apabila syarat-syarat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut belum terpenuhi biasanya para pihak mengadakan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT.

Salah satu prestasi yang harus dipenuhi adalah kewajiban membayar harga yang merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersama dengan penyerahan barang. Jadi jual beli tak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Oleh karenanya sangat beralasan kalau menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan perbuatan melanggar

hukum. Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang tersebut sebagai imbalan hak pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa perjanjian itu tuntas setelah dilaksanakan hak dan kewajiban oleh para pihak, maka segala akibat hukum dan resikonya termasuk keuntungannya menjadi beban dan hak pembeli. Untuk terjadinya perjanjian pengikatan jual beli tanah, pada pelaksanaannya, dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, penjual menjamin kepada pembeli bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak akan mengalami sengketa kepada pembeli, kemudian pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Dasar hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah ialah asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, dimana para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, tidak dilarang oleh undang-undang sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dan kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Namun menurut hemat penulis, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT maka jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak bisa dijadikan dasar untuk merubah status tanah, karena secara yuridis berdasarkan Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT jual beli tanah dikatakan sah apabila dilakukan dihadapan PPAT dengan dibuatnya Akta Jual Beli dengan diikuti pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Aturan-aturan mengenai perubahan status tanah terdapat dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 16 tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Aturan lain yang berkaitan dengan perubahan status tanah terdapat juga dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Sedangkan aturan yang berkaitan dengan pendaftaran perubahan status tanah Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT.

Aturan-aturan tersebut seharusnya dibahas oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 196/PDT.G/2015/PN BLB, karena jual beli yang dilakukan oleh Drs. Herman Bachtiar dengan PT. Adhitama Arena Sena dilakukan dengan perjanjian pengikatan jual beli, dan ketika gugatan oleh Drs. Herman Bachtiar masuk ke pengadilan dua objek tanah yang diperjualbelikan tersebut telah berubah status tanah dari SHM Nomor 122 atas nama Drs. Herman Bachtiar menjadi SHGB No. 1 atas nama PT. Adhitama Arena Sena dan SHM Nomor 125 atas nama Drs. Herman Bachtiar menjadi SHGB No. 2 atas nama PT. Adhitama Arena Sena, sedangkan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT, jual beli tanah dikatakan sah apabila dilakukan dihadapan PPAT dengan dibuatnya Akta Jual Beli dengan diikuti pendaftarannya untuk dilakukan perubahan status tanah pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

B. Dampak Dari Perubahan Status Tanah Dihubungkan Dengan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 196/PDT.G/2015/PN BLB Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perubahan status tanah pada hakekatnya merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah baru yang jenisnya lain, seperti perubahan status tanah dari hak milik menjadi hak guna bangunan. Dalam hal ini hak milik sebagai hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, terdapat pula hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lainnya yang telah ditetapkan dengan undang-undang.

Hak milik mempunyai hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh juga dikatakan bahwa hak milik mempunyai kekuatan hukum yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan hak guna bangunan, karena pemegang hak milik sudah tidak perlu memperpanjang jangka waktu hak atas tanahnya, hal ini berbeda dengan hak guna bangunan yang memiliki keterbatasan dalam jangka waktu yang pada suatu saat akan berakhir, hal ini terkandung dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang menegaskan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Meskipun hak guna bangunan dikatakan mempunyai kekuatan hukum yang lebih rendah dibandingkan dengan hak milik tetapi dengan

adanya suatu kebutuhan, maka para pemegang hak merasa perlu melakukan perubahan status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan. Karena untuk kepentingan suatu badan hukum dalam hal ini adalah PT (Perseroan Terbatas) harus merubah status tanahnya yang semula hak milik menjadi hak guna bangunan karena perlu diketahui bahwa pada dasarnya suatu badan hukum khususnya PT (Perseroan Terbatas) harus berstatus hak guna bangunan meskipun dalam melakukan suatu perubahan tersebut memerlukan biaya yang tidak sedikit dan memerlukan suatu proses yang cukup lama.

Dampak dari perubahan status tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT merupakan aturan-aturan yang menegaskan bahwa status tanah dapat berubah hanya apabila jual beli dilakukan dihadapan PPAT dengan dibuatnya AJB sehingga perjanjian pengikatan jual beli tidak bisa dijadikan dasar untuk merubah status tanah. Sedangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 196/PDT.G/2015/PN BLB, dimana Majelis Hakim telah mengabulkan gugatan sebagian Drs. Herman Bachtiar yang menjual dua bidang tanah yaitu sebidang tanah milik yang terletak di desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung SHM Nomor 122 an. Drs. Herman Bachtiar yang saat itu sudah

dibalik nama menjadi SHGB No. 1 atas nama PT. Adhitama Arena Sena, seluas 19.810 M² (sembilan belas ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) dan sebidang tanah milik yang terletak di desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung SHM Nomor 125 an. Drs. Herman Bachtiar yang saat itu juga sudah dibalik nama menjadi SHGB No. 2 atas nama PT. Adhitama Arena Sena, seluas 4.000 M² (empat ribu meter persegi), jual beli tanah tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanah kepada PT. Adhitama Arena Sena, dan PT. Adhitama Arena Sena oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung terbukti telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran seperti yang tercantum di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Menurut hemat penulis, yang harus digarisbawahi adalah telah dibaliknamanya dua objek perjanjian pengikatan jual beli tersebut dari SHM Nomor 122 atas nama Drs. Herman Bachtiar menjadi SHGB No. 1 atas nama PT. Adhitama Arena Sena dan SHM Nomor 125 atas nama Drs. Herman Bachtiar menjadi SHGB No. 2 atas nama PT. Adhitama Arena Sena, padahal jual beli yang dilakukan antara Drs. Herman Bachtiar dengan PT. Adhitama Arena Sena berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanah, sedangkan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT jual beli tanah dikatakan sah apabila dilakukan

dihadapan PPAT dengan dibuatnya Akta Jual Beli dengan diikuti pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Hal tersebut diatas memberikan indikasi bahwa terdapat ketidaktelitian dan tidak hati-hati dari pihak Pengadilan dalam hal meneliti berkas gugatan, seharusnya Majelis Hakim mempertanyakan terlebih dahulu perihal perubahan status tanah tersebut, seharusnya Majelis Hakim memanggil terlebih dahulu Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah tersebut untuk mempertanyakan perihal perubahan status tanah tersebut, dan seharusnya gugatan tersebut dapat batal demi hukum.